

Pays
de
GEX **PLUiH**

Révision allégée n°10

- PLUiH approuvé le 27 février 2020 ;
- Modification n°3 approuvée le 08/07/2021 ;
- Déclaration de projet n°1 approuvée le 09/09/2021 ;
- Modification n°1 approuvée le 15/12/2021 ;
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/01/2022 ;
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 13/06/2023 ;
- Révision allégée n° 2 approuvée le 12 juillet 2023 ;
- Révision allégée n° 4 approuvée le 12 juillet 2023 ;
- Modification n° 5 approuvée le 27 mars 2024 ;
- Modification n° 4 approuvée le 24 avril 2024 ;
- Révision allégée n° 5 approuvée le 10 juillet 2024 ;
- Révision allégée n° 6 approuvée le 10 juillet 2024 ;
- Modification simplifiée n° 4 approuvée le 25 septembre 2024 ;
- Révision allégée n°1 approuvée le 9 juillet 2025.



Sommaire

Table des matières

Préambule.....	2
Objet de la révision allégée n°10 du PLUiH du Pays de Gex.....	2
La procédure de révision allégée.....	3
I. Justification des modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°10.....	4
Les zones concernées	4
Le recours au Tribunal administratif et décision de la Cour administrative d'appel.....	4
II. Les pièces composant le dossier de révision allégée n°10 du PLUiH	5
III. Évolution du plan de zonage sur la commune de Pougny.....	6



Préambule

Objet de la révision allégée n°10 du PLUiH du Pays de Gex

La Communauté d'Agglomération du Pays de Gex a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) le 27 février 2020. Il est exécutoire depuis le 18 juillet 2020.

Après plusieurs années d'application, Pays de Gex agglo a décidé de procéder à des évolutions sur son document d'urbanisme afin d'améliorer son application et de prendre en compte de nouveaux projets. Plusieurs procédures d'évolution ont eu lieu :

- La modification n°3, approuvée le 8 juillet 2021, portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- La déclaration de projet n°1, approuvée le 9 septembre 2021, portant sur l'ISDI de Vesancy ;
- La modification n°1 du PLUiH, approuvée le 15 décembre 2021, portant sur les zones UGm1 ;
- La modification simplifiée n°1 du PLUiH, approuvée le 27 janvier 2022, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Péron ;
- La modification simplifiée n°2, approuvée le 26 avril 2023, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Crozet ;
- La révision allégée n°2, approuvée le 12 juillet 2023, visant à rectifier le plan de zonage sur la commune de Léaz ;
- La révision allégée n°4, approuvée le 12 juillet 2023, visant à rectifier le plan de zonage sur la commune de Ferney-Voltaire ;
- La modification n°5, approuvée le 27 mars 2024, portant sur le règlement écrit et graphique du PLUiH ;
- La modification n°4, approuvée le 24 avril 2024, portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.
- La révision allégée n°5, approuvée le 10 juillet 2024 permettant la délocalisation d'une exploitation agricole sur la commune de Péron ;
- La révision allégée n°6, approuvée le 10 juillet 2024 portant sur le règlement graphique de la commune de Péron ;
- La modification simplifiée n° 4, approuvée le 25 septembre 2024 portant sur la rectification d'erreurs matérielles.
- La révision allégée n°1, approuvée le 9 juillet 2025, portant sur l'évolution du classement des parcelles AH 14 & 15, à Ferney-Voltaire.

Et d'autres sont en cours :

- Abrogation partielle n°1 - commune de Sauverny
- Révision allégée n°3 - commune de Saint-Jean-de-Gonville
- Modification n°6 - commune de Ferney-Voltaire
- Modification simplifiée n°3 - Commune de Gex
- Révision allégée n°7 - commune de Crozet
- Révision allégée n°8 - commune de Divonne-les-Bains
- Modification n°8 - commune de Ferney-Voltaire
- Révision allégée n°9 - commune de Péron

- Modification simplifiée n°5 - OAP Énergie Climat
- Révision allégée n°11 - commune de Péron
- Révision allégée n°12 – commune de Lélex
- Révision allégée n°13 – commune de Prévessin-Moëns

La présente procédure de révision allégée n°10 a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 26/02/2025.

La procédure de révision allégée n°10 du PLUiH est motivée par la nécessité de modifier l'emprise d'une zone 2AUE en zone UGm2 sur la commune de Pougny. Cette procédure d'évolution du PLUiH fait suite au jugement de la Cour administrative d'appel en date du 14 février 2023 qui a annulé la délibération du Conseil communautaire du 27 février 2020 approuvant le PLUiH en tant qu'elle classe la partie de l'ancienne parcelle AB 177 située au sud de la voie de desserte de la parcelle en zone 2AUE.

Il s'agit ainsi d'apporter une évolution du règlement graphique du PLUiH, en réduisant la zone 2AUE et de classer ladite parcelle en zone UGm2. Cette révision allégée ne remet pas en question les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le projet d'évolution du PLUiH de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme concernant la procédure de révision allégée du PLUiH, tel que rappelé ci-dessous :

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, une révision allégée du PLU est envisageable, lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la révision a uniquement pour objet de :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Est de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée n°10 du PLUiH du Pays de Gex s'articule autour de plusieurs étapes :

1. Prescription de la procédure et définition des modalités de concertation ;
2. Élaboration du dossier de révision allégée : notice et modification des pièces du PLUiH ;
3. Saisine de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour avis sur le cas par cas « ad hoc » ;
4. Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée ;
5. Notification du projet de révision allégée aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
6. Réunion d'examen conjoint ;
7. Organisation d'une enquête publique pendant une durée de quinze jours à minima. À l'issue le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport ;
8. Délibération du Conseil communautaire en vue de l'approbation du dossier de révision allégée du PLUiH.

I. Justification des modifications apportées dans le cadre de la révision allégée n°10

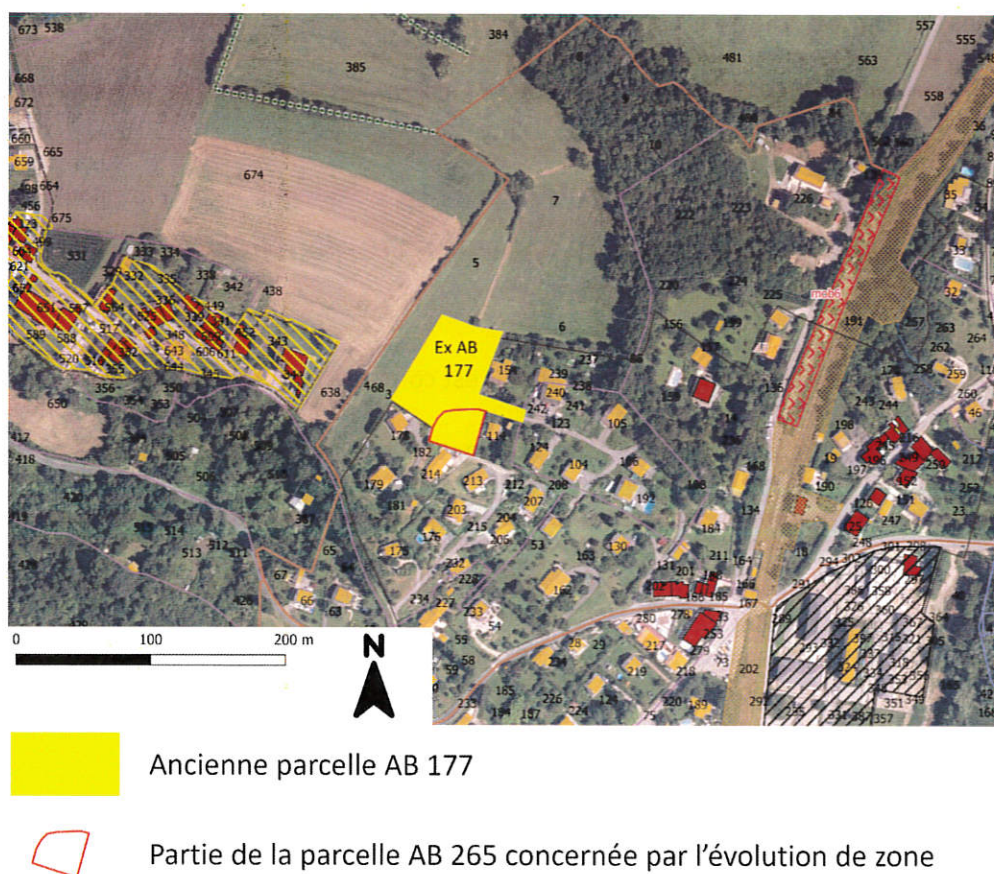
Les zones concernées

La zone 2AUE désigne une zone spécifique dédiée à une urbanisation à long terme. Elle est pré-fléchée pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UG, quant à elle, correspond aux zones urbanisées à dominante résidentielle. Parmi ces zones quatre secteurs existent, dont le secteur UGm. Il s'agit de secteurs à dominante résidentielle où la densification doit être maîtrisée. L'objectif de cette zone est d'organiser l'urbanisation de manière cohérente en fonction de la localisation et de la densité souhaitée.

La zone UG permet d'assurer un développement résidentiel encadré, en conciliant les besoins d'urbanisation avec la préservation de l'identité et du cadre de vie du territoire.

Figure 1 : Localisation de la parcelle sur la commune de Pougny



Le recours au Tribunal administratif et décision de la Cour administrative d'appel

La propriétaire de l'ancienne parcelle cadastrée section AB n°177, divisée désormais en deux parcelles AB n°265 et N°266, située sur la commune de Pougny, a contesté devant le Tribunal Administratif la délibération du 27 février 2020 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Plan Local de l'Habitat (PLUIH).

Le tribunal administratif a rejeté sa demande en octobre 2021. L'intéressée a fait appel de la décision auprès de la Cour administrative d'appel de Lyon en demandant l'annulation du jugement et de la délibération en tant qu'elle classe ses parcelles en zone 2AUE.

La Cour administrative d'appel de Lyon, dans sa décision du 14 février 2023 a partiellement annulé la délibération du Conseil communautaire en tant qu'elle classe la partie de la parcelle AB 177 située au sud de la voie de desserte en zone 2AUE, estimant que ce classement constituait une erreur manifeste d'appréciation. Cependant, la zone Ap (zone agricole protégée) a été maintenue, la Cour jugeant que la propriétaire n'avait pas prouvé l'erreur de classement pour cette zone. La partie concernée se superpose à l'emprise de la nouvelle parcelle AB n°265.

Cette procédure d'évolution du PLUiH fait suite au jugement de la Cour administrative d'appel en date du 14 février 2023.

Du fait de l'annulation du classement en zone 2AUE de la parcelle AB n°265 située au sud de la voie de desserte, la zone concernée revient au zonage antérieur au PLUiH, soit en zone 1AUe du PLU de la commune de Pougny. Afin d'être en cohérence avec le zonage applicable sur le territoire de la **commune de Pougny, il est proposé de classer la parcelle précitée en zone UGm2 ; zonage identique aux parcelles adjacentes**

Ce reclassement permet de les intégrer dans la nomenclature actuelle du PLUiH, tout en respectant les règles de maîtrise pavillonnaire spécifiques à cette zone.

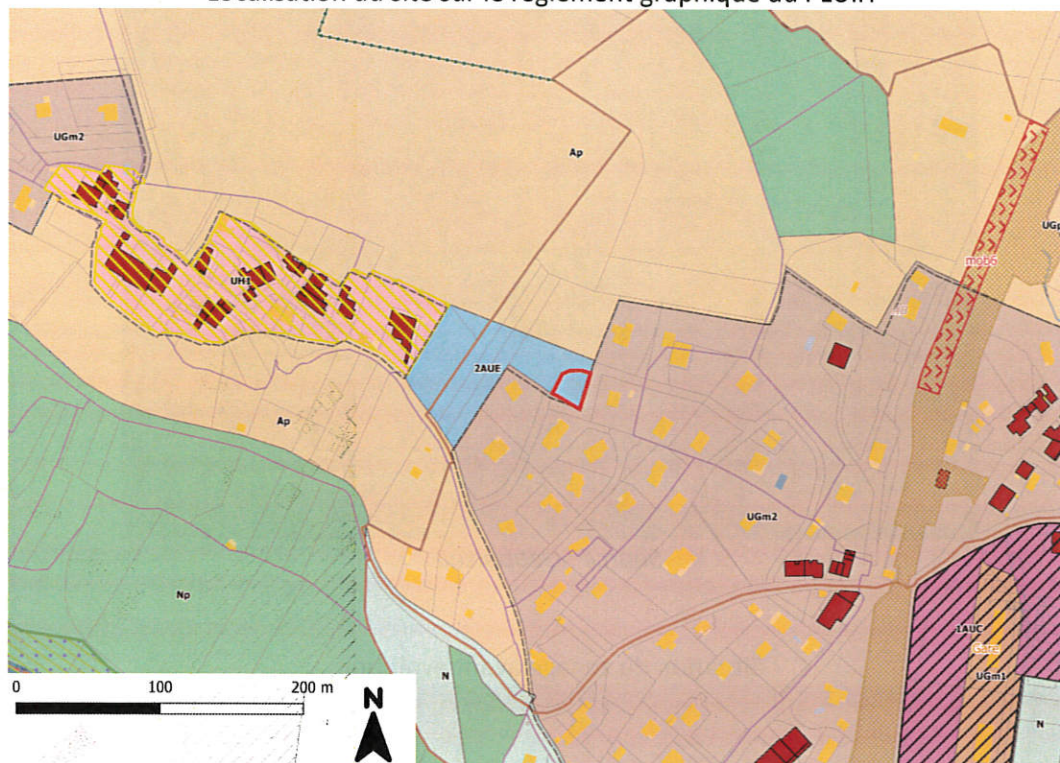
II. Les pièces composant le dossier de révision allégée n°10 du PLUiH

Le présent dossier de révision allégée n°10 du PLUiH est composé des pièces suivantes :

- La notice de présentation exposant et justifiant les évolutions apportées dans le cadre de la procédure. Cette notice constitue un complément au rapport de présentation du PLUiH ;
- Le plan de zonage modifié sur la commune de Pougny.

III. Évolution du plan de zonage sur la commune de Pougny

Localisation du site sur le règlement graphique du PLUiH

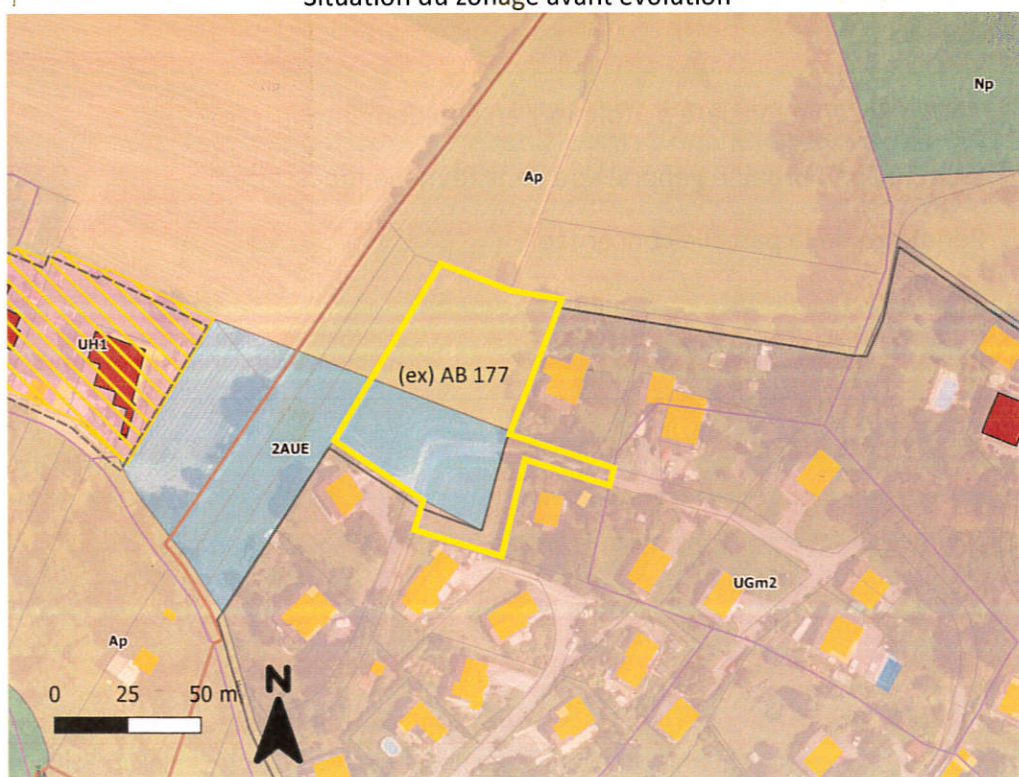


- 2AUE : Réserve foncière à urbaniser en équipement
- UGm2 : Zone urbaine générale de densité moyenne
- Périmètre de la parcelle concernée

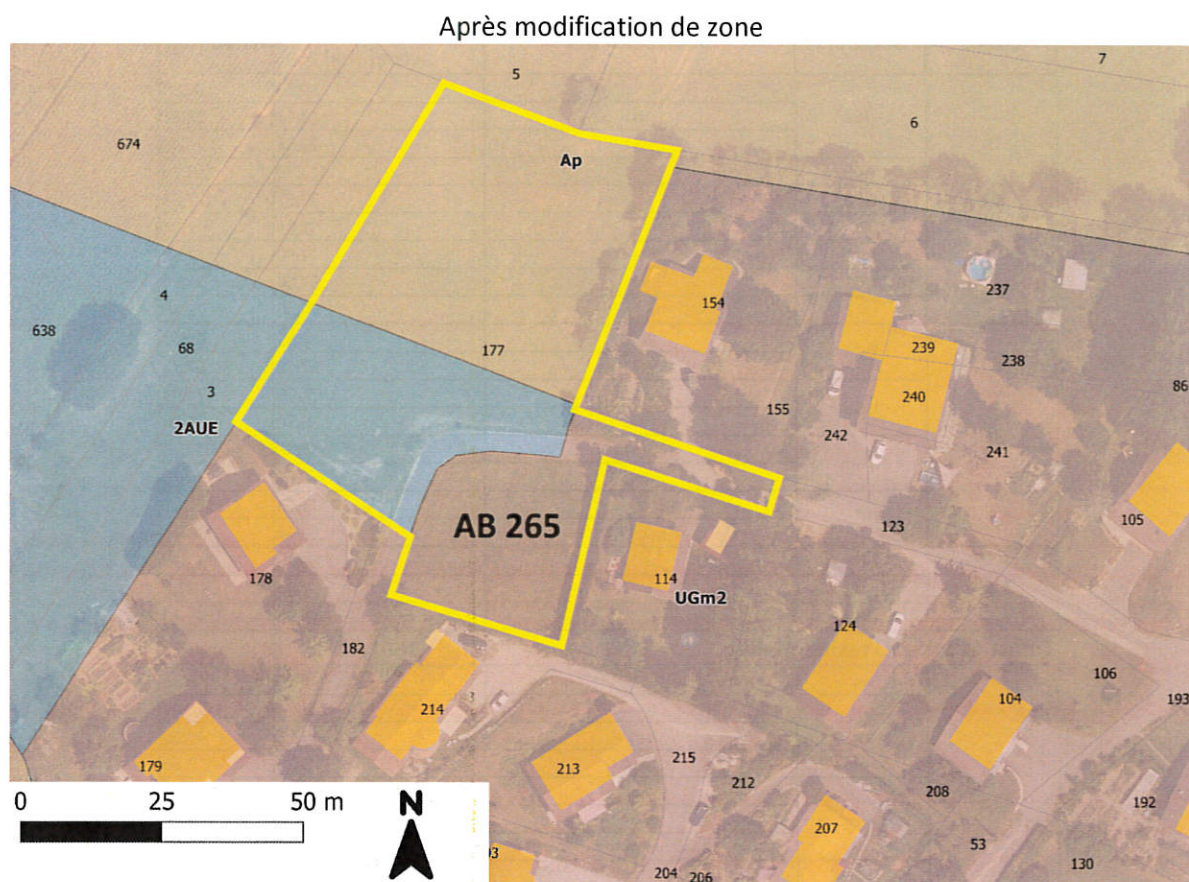
Situation cadastrale



Situation du zonage avant évolution



L'évolution apportée au plan de zonage sur la commune de Pougny dans le cadre de la révision allégée n°10 du PLUiH concerne la réduction de l'emprise de la zone 2AUE (équipement) afin de classer en zone UGm2 la zone en dessous de la voie de desserte de la parcelle cadastrée parcelle AB 0177 de la commune de Pougny.



Cette procédure de révision allégée permet le changement de zone d'un espace de 0.1159 hectare sur la commune de Pougny.

Il s'agit donc de régulariser la situation suite au jugement de la Cour administrative d'appel.

Cette procédure n'est pas accompagnée de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Évolution des surfaces

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surfaces PLUiH actuel (ha)	RA10 (ha)
UC	UCa		30,39	30,39
		UCa 1	18,61	18,61
		UCa 2	20,45	20,45
	UCb		113,79	113,79
	UCv		27,53	27,53
	Ucsda		1,88	1,88
	Ucsdb		1,30	1,30
	UC1		32,00	32,00
	UC2		79,48	79,48
UG	UGa	UGa 1	48,65	48,65
		UGa 2	67,72	67,72
	UGd	UGd 1	76,09	76,09
		UGd 2	85,30	85,30
	UGm	UGm 1	637,73	637,73
		UGm 2	355,63	355,75
	UGp	UGp 1 & UGp 1*	1171,03	1171,03
		UGp 2 & UGp 2*	99,17	99,17
UH	UH1		83,30	83,30
	UH2		7,96	7,96
	UH3		43,10	43,10
Total des zones U résidentielles			3001,11	3001,23
UA	UAc	UAc 2	49,65	49,65
		UAc 3	5,80	5,80
		UAm 1	10,16	10,16
	UAm	UAm 2	62,20	62,20
		UAm 3 & UAm 3 *	28,84	28,84
	UAt		4,26	4,26
	UAfjl		19,31	19,31
	UAcern		334,85	334,85
UT	UT1		35,93	35,93
	UT2		18,48	18,48
	UT3		5,56	5,56
UE			272,83	272,83
Total des zones U équipements et activités			964,27	964,27
Total des zones urbaines			3965,38	3965,50
1AUC			21,26	21,26
1AUFGI			38,40	38,40
1AUG			74,74	74,74
1AUE			44,74	44,74
1AUT			20,57	20,57
1AUA	1AUAA		15,28	15,28
	1AUAc		37,51	37,51
Total des zones 1AU			252,49	252,49
2AUE			48,43	48,31
Total des zones 2AU			48,43	48,31
Total des zones à urbaniser			300,92	300,80
A			2631,96	2631,96
	Ap		6555,03	6555,03
Total des zones A			9186,99	9186,99
N			1805,57	1805,57
	Nc		82,46	82,46
	NI		740,66	740,66
	Np		15496,33	15496,33
	Np*		8808,59	8808,59
Total des zones N			26933,61	26933,61
Total des zones agricoles et naturelles			36120,60	36120,60
Totaux			40386,90	40386,90

Tableau 1: Évolution des surfaces (PLUiH)

Patrice DUNAND

